

POSTANOWIENIE

29 stycznia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Pawłyszcz (przewodniczący)

SSN Krzysztof Grzesiowski

SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 29 stycznia 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej M.P.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z 30 marca 2021 r., II Ca 17/20,
w sprawie z wniosku T.W., M.W., S.K., M.K., G.K. i M.P.

z udziałem J.W. i T.M.

o zasiedzenie,

**I. odrzuca skargę kasacyjną w zakresie zaskarżenia pkt I.I.
i I.II. postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie;**

II. oddala skargę kasacyjną w pozostałym zakresie;

**III. zasądza od M.P. na rzecz T.M. 240 zł (dwieście czterdzieści
złotych) kosztów postępowania kasacyjnego;**

**IV. zasądza od M.P. na rzecz J.W. 240 zł (dwieście czterdzieści
złotych) kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z
urzędu J.W. w postępowaniu kasacyjnym, podwyższonych o
kwotę podatku od towarów i usług.**

Krzysztof Grzesiowski

Dariusz Pawłyszcz

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 12 listopada 2019 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, uwzględniając wnioski M.W. i T.W., S.K., G.K. i M.K. oraz M.P., stwierdził, że nabyli oni przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2014 r. służebność gruntową przejazdu i przechodu przez bliżej określoną nieruchomość, szlakiem zaznaczonym kolorem niebieskim na mapie z projektem drogi koniecznej, którą Sąd uczynił integralną częścią postanowienia.

Postanowieniem z 30 marca 2021 r. Sąd Okręgowy w Krakowie: zmienił zaskarżone przez uczestników postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że oddalił wszystkie trzy wnioski.

Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, nie podzielił jednak dokonanej na ich podstawie oceny prawnej.

Z ustaleń tych wynika, że M. i T.W. są właścicielami na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej bliżej określonej nieruchomości położonej w C. o numerze [...], która nie posiada dostępu do drogi publicznej. Prawo własności działki przysługiwało ojcu wnioskodawcy J.W.1 na podstawie aktu własności ziemi z dnia 15 stycznia 1976 r., a następnie w oparciu o umowę darowizny z dnia 19 marca 1999 r., nieruchomość stała się własnością M. i T.W.

S.K. (udział 4/6 w prawie własności), M.K. (udział 1/6) i G.K. (udział 1/6) są właścicielami nieruchomości położonej w C. o numerze [...], która również nie posiada dostępu do drogi publicznej. Prawo własności działki przysługiwało S.K. i jej zmarłemu w 2011 r. mężowi A.K. na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej na podstawie aktu własności ziemi z dnia 15 stycznia 1976 roku, a następnie w oparciu o akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 14 czerwca 2011 r., udziały w prawie własności nieruchomości nabyli również M.K. i G.K.

M.P. jest właścicielem nieruchomości położonej w C. o numerze [...], która także nie posiada dostępu do drogi publicznej. Prawo własności działki przysługiwało dziadkowi wnioskodawcy J.W.1 na podstawie aktu własności ziemi z dnia 15 stycznia 1976 r., a następnie w oparciu o umowę darowizny z dnia 19 marca 1999 r., nieruchomość przeszła na własność M.P.

J.W. (udział w wysokości 5/6 w prawie własności) i T.M. (udział w wysokości 1/6) są właścicielami nieruchomości położonej w C. o numerze [...], ta działka także nie posiada dostępu do drogi publicznej. Prawo własności przysługiwało do niej S.M. i E.M. na podstawie aktu własności ziemi z dnia 14 sierpnia 1979 r. Wskutek śmierci S.M. postanowieniem Sądu z 11 października 2012 r. udział w prawie własności nabyli również J.W. i T.M., natomiast umową darowizny z dnia 5 lipca 2017 r., E.M. zbył swój udział w prawie własności nieruchomości (4/6) na rzecz J.W.1.

T.M. jest właścicielem nieruchomości położonej w C. o numerze [...], działka posiada dostęp do drogi publicznej. Prawo własności działki przysługiwało S.M. i E.M. na podstawie aktu własności ziemi z dnia 14 sierpnia 1979 r. Umową darowizny z 17 marca 2003 r. S.M. i E.M. przekazali prawo własności działki swojemu synowi T.M.

Na działkach ewidencyjnych o numerach [...] i [...] już począwszy od pierwszej połowy XX wieku urządzona była droga prowadząca od ulicy stanowiącej drogę publiczną. Z drogi tej korzystali właściciele i użytkownicy między innymi działek ewidencyjnych o numerach [...], [...] oraz [...] celem dojazdu do swoich posesji, w tym J.W.2 (dziadek T.W., pradziadek M.P.), J.W.1 (ojciec T.W. i dziadek M.P.), M.K. (dziadek M. i G. K., teść S.K.) i A.K. (ojciec M. i G. K., mąż S.K.). Droga przebiegała zgodnie ze szlakiem wyznaczonym na mapie dla celów prawnych sporządzonej przez biegłego sądowego w toku postępowania prowadzonego przed Sądem Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Ze szlaku drogowego celem dojazdu do swoich nieruchomości korzystali nie tylko wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni, ale również inne osoby, których posesje pozbawione były dostępu do drogi publicznej, a które są położone za działkami numer [...] i [...]. Tą drogą do swojego domu przechodzili i przejeżdżali również E. i S. M. oraz ich dzieci.

Początkowo droga przebiegająca przez działki o numerach [...] i [...] stanowiła utwardzony tzw. wysiewkami, szutrowy, 2,5-3 metrowy szlak, którym możliwy był przejazd jednym pojazdem. Ponieważ jednak rejon jest górzysty, po opadach deszczu drogą spływała woda i stawała się ona trudno przejezdna.,

Dlatego osoby korzystające z tego szlaku podjęły działania mające na celu utwardzenie drogi. W latach 60-ych prace mające na celu poprawienie stanu drogi prowadził E.M., który przewoził nią materiały budowlane. W 1973 roku P.K. zaczął nawozić drobny kamień, który jednak nie wytrzymywał opadów deszczu i konieczne było ponowne nawożenie kamienia, czym zajmował się oprócz P.K. również J.W.1. W 1983 roku P.K. i J.W.1 zdecydowali się na zakup większej ilości kamienia i tłucznia. W nabywaniu, przywożeniu oraz układaniu kamienia i tłucznia udział brał również A.K., a w pracach polegających na ułożeniu surowca także E.M. i J.G., przy czym E.M. nie ponosił kosztów nabycia kamienia. Wśród zainteresowanych rodzin panowały wówczas dobre stosunki i wszyscy byli zgodni, że poprawa stanu szlaku jezdnego leży we wspólnym interesie każdej z rodzin. Za zakrętem szlaku drogowego na działce [...] nie położono ani kamienia, ani tłucznia, gdyż nie było to konieczne z uwagi na wypłaszczenie terenu w tym miejscu. Po położeniu na szlaku drogowym kamienia i utwardzeniu gruntu korzystali z niego mieszkańcy m.in. działek o numerach [...], [...] oraz użytkownicy działki o numerze [...], w tym J.W.1 z rodziną i S.K. z rodziną. Korzystanie poprzez przejazd i przechód miało miejsce regularnie, praktycznie codziennie, z uwagi na fakt zamieszkiwania w posadowionych na tych terenach posesjach oraz uprawę terenu. Rodzina M. w żaden sposób nie sprzeciwiała się korzystaniu ze szlaku jezdnego przez mieszkańców położonych w głębi działek i nie czyniła w tym żadnych przeszkód.

Od czasu ułożenia kamienia i tłucznia z drogi o szerokości około 2,5 metra nadal korzystały rodziny W. i K., a także inne rodziny posiadające domy i pola za działkami ewidencyjnymi o numerach [...] i [...]. Stan taki nie zmieniał się do 2002 roku, kiedy użytkownicy drogi wspólnie z jej właścicielami podjęli decyzję o ulepszeniu drogi. W tym celu rodzina M., a także A.K., J.W.1 i J.Z. zakupili płyty ażurowe, które wyłożyli na całej drodze istniejącej na działkach [...] i [...]. Następnie wszystkie rodziny solidarnie brały udział w wyłożeniu drogi płytami ażurowymi. Pracowali przy tym E.M., J.W.1, M.Z., zięć P.K., oraz A.K., który używał do tego celu ciągnika. Z kolei w 2003 roku odcinek szlaku drogowego prowadzący od drogi publicznej do zakrętu wyłożony został asfaltem, w czym udział miała Gmina K., która współfinansowała inwestycję, wykładając na ten cel część środków

wystarczającą na wylanie asfaltu na długości około 15 metrów. Za drugą, większą, około 25-metrową część prac zapłacili J.W.1, A.K. oraz J.Z.

W 2004 roku, z wniosku między innymi M. i T. W., M.P., A. i S. K., z udziałem E., S., T. M. i J.W., zostało wszczęte postępowanie o ustanowienie służebności drogi koniecznej na działkach ewidencyjnych o numerach [...] i [...] na rzecz właścicieli działek stanowiących własność wnioskodawców. Postępowanie nie zostało zakończone, a obecnie pozostaje zawieszone do czasu zakończenia sprawy o zasiedzenie służebności.

Sąd Okręgowy, zmieniając postanowienie Sądu pierwszej instancji uznał, że w ustalonym stanie faktycznym nie zostały spełnione przesłanki nabycia przez wnioskodawców służebności przejazdu i przechodu, określone w art. 292 k.c. Wyjaśnił, że przepis ten określa samodzielnie charakter posiadania służebności gruntowej jako przesłanki nabycia jej przez zasiedzenie. Przesłanką tą jest posiadanie polegające na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia znajdującego się na cudzej nieruchomości w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność. Zgodnie z art. 352 § 1 k.c., kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności. Do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy (art. 352 § 2 k.c.). Posiadanie zmierzające do zasiedzenia musi mieć zatem charakter ciągły. Zgodnie z przepisem art. 340 k.c. domniemywa się ciągłość posiadania, która nie była w sprawie kwestionowana. Kluczowa była natomiast ocena, czy akty władztwa wnioskodawców nad rzeczą (zajętym pod drogę fragmentem działki) mogły doprowadzić do zasiedzenia służebności.

Sąd Okręgowy podkreślił, że jak wynika z niekwestionowanych w sprawie ustaleń faktycznych, przy pracach na drodze polegających na wyłożeniu jej kamieniem w roku 1984 uczestniczył ówczesny właściciel działki, na której znajdowała się droga, E.M., natomiast art. 292 k.c. wymaga, aby korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności łączyło się z istnieniem trwałego i widocznego urządzenia wykonanego przez korzystającego. Wyjaśnił również, że ta przesłanka nabycia przez zasiedzenie służebności

gruntowej była niejednolicie interpretowana w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Przeważało stanowisko, że trwałe i widoczne urządzenie umożliwiające wykonywanie służebności powinno być wykonane przez posiadacza nieruchomości w zakresie tej służebności, a nie przez właściciela nieruchomości, z której posiadacz korzysta (por. wyrok SN z 24 maja 1974 roku, III CRN 94/73 oraz w postanowienia SN: z 10 marca 1998 roku, I CKN 543/97; z 29 maja 2000 roku, III CKN 742/98; z 8 maja 2001 roku, IV CKN 235/00; z 9 marca 2004 roku, I CK 434/03). Prezentowany był także pogląd odmienny, zgodnie z którym brak zastrzeżenia w art. 292 k.c., że trwałe i widoczne urządzenie ma wykonać posiadacz służebności, uprawnia do wniosku, iż dla zasiedzenia służebności nie ma znaczenia, kto je wykonał i że mógł to uczynić także właściciel nieruchomości (por. postanowienie SN z 27 stycznia 2006 roku, III CSK 38/05). Powyższą niejednorodność poglądów – w odniesieniu do służebności drogi dojazdowej – rozstrzygnął Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z 9 sierpnia 2011 roku, III CZP 10/11, w której uznał, że wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia tej służebności (art. 292 k.c.).

Sąd Okręgowy podzielił argumenty wskazane w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 10/11, że przyjęta w uchwale wykładnia art. 292 k.c., uwzględnia istotę instytucji zasiedzenia służebności gruntowej, jej wyjątkowy charakter przejawiający się w tym, że – odmiennie niż w stosunku do pozostałych ograniczonych praw rzeczowych – może zostać nabyta w drodze zasiedzenia, specyficzny charakter posiadania nieruchomości służebnej, funkcję ostrzegawczą trwałego i widocznego urządzenia, a także aspekt konstytucyjnie gwarantowanej ochrony własności, którego uwzględnienie nabiera w tym wypadku szczególnego znaczenia. Jedynie w wyjątkowych sytuacjach, zwracających w sposób oczywisty uwagę właściciela na charakter posiadania osoby korzystającej z urządzenia. Sąd Najwyższy dopuścił możliwość pominięcia wymagania, by urządzenie wzniosł posiadacz, jako przesłanki dopuszczalności nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie.

Sąd Okręgowy podkreślił, że w sprawach o zasiedzenie służebności gruntowej zarysowała się zatem linia orzecznicza, w myśl której służebność

gruntową można nabyć przez zasiedzenie tylko wtedy, gdy trwałe i widoczne urządzenie zostało wykonane przez posiadacza służebności, a nie przez właściciela nieruchomości, z której posiadacz korzysta w zakresie służebności (wyrok SN z 24 maja 1974 r., III CRN 94/74; postanowienie SN: z dnia 10 marca 1998 r., I CKN 543/97; z 29 maja 2000 r., III CKN 742/98). Nie spełnia takiego wymogu jedynie poprawienie przez użytkownika drogi utwardzenia wykonanego przez właściciela nieruchomości, na której się ona znajduje (postanowienie SN z 27 grudnia 1999 r., II CKN 366/98). Zasadniczym celem dopuszczalności zasiedzenia służebności gruntowej w zakresie wskazanym w art. 292 k.c., tj. uzależnienie jego dopuszczalności od posiadania służebności polegającej na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia, jest zapobieganie sytuacjom, w którym dochodziłoby do przekształcania się przypadków grzecznościowego korzystania z cudzej nieruchomości w stosunki prawnorzeczowe (por. postanowienie SN z 7 marca 2002 roku, II CSK 160/00, Legalis nr 54417). W postanowieniu z 13 września 2017 roku (IV CSK 623/16) Sąd Najwyższy wskazał, iż zasiedzenie służebności gruntowej nie jest sposobem na podstępne, skryte nabycie prawa kosztem drugiego; ma usuwać stan długotrwałej niezgodności stanu faktycznego ze stanem prawnym.

Wymóg wykonania trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej, jako przesłanka zasiedzenia tej służebności jest motywowany względami celowościowymi – chodzi o swego rodzaju ostrzeżenie właściciela nieruchomości, że istnieje na niej stan, który może doprowadzić do zasiedzenia obciążającej ją służebności.

Sąd odwoławczy wskazał, że ze okoliczności faktycznych sprawy wynika, że utwardzenie kamieniami drogi było wykonane wspólnie, w sąsiedzkim porozumieniu, co dowodzi, że sąsiadom zależało, by również właściciel był zaangażowany w prace. Wzajemna zgoda co do utwardzenia drogi i przyjazne stosunki, które miały wtedy miejsce między sąsiadami, w ocenie Sądu Okręgowego, nie stanowiły dla właściciela ostrzeżenia że korzystanie z niej może doprowadzić do powstania prawa podmiotowego. Należy bowiem przyjąć, że dopiero wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza służebności bez zlecenia właściciela pełni funkcję ostrzegawczą dla właściciela nieruchomości. W niniejszej sprawie zaś

o tym nie może być mowy, jeżeli oceniamy wydarzenia które miały miejsce w roku 1984. Zgoda właściciela ujawniona chociażby poprzez współpracę nad urządzeniem umożliwiającym korzystanie ze służebności wskazuje na pewnego rodzaju umowę między wymienionymi, która wyklucza przyjęcie, że rozpoczął się bieg zasiedzenia służebności we wskazywanej przez wnioskodawców i przez Sąd Rejonowy dacie. Natomiast przekonanie wnioskodawców- nawet obiektywnie zrozumiałe, z uwagi na środki i czas poświęcony utwardzeniu drogi, że mogą z niej korzystać tak jakby przysługiwała im służebność nie ma znaczenia przy ustalaniu rozpoczęcia biegu jej zasiadywania, jeżeli ma się na uwadze, że wszystkie te prace były wykonywane za zgodą i w porozumieniu z właścicielem nieruchomości.

Sąd Okręgowy, analizując materiał dowodowy, uznał że również w dacie układania ażurów, czyli w roku 2002, nie można mówić o początku biegu zasiedzenia służebności. Powyższe utwardzenie drogi również zostało dokonane w porozumieniu z właścicielem nieruchomości, który we własnym zakresie zakupił część płyt.

Ewentualny początek biegu zasiedzenia mógł mieć miejsce rok później, podczas kładzenia asfaltu na drodze, w czym nie uczestniczyli właściciele nieruchomości. Jednak z uwagi na brak możliwości spełnienia jednego z warunków zasiedzenia służebności w złej wierze (której nie przeczyli sami wnioskodawcy), czyli upływu 30 lat, bezprzedmiotowe jest badanie dokładnych okoliczności wykonywania opisanych prac.

Podsumowując, Sąd Okręgowy stwierdził, że skoro niewątpliwym jest, że trwałe i widoczne urządzenie znajdujące się na tych działkach, nie zostało wykonane wyłącznie przez wnioskodawców lub ich poprzedników prawnych, to w świetle przedstawionej wyżej uchwały Sądu Najwyższego z 9 sierpnia 2011 roku, III CZP 10/11 – winni oni byli wykazać, że w sprawie wystąpiły zdarzenia szczególne, o wyjątkowym charakterze, które usuwałyby potrzebę wymagania, aby trwałe i widoczne urządzenie służące do posiadania służebności drogi dojazdowej było wykonane samodzielnie przez nich. Okoliczności takich jednak wnioskodawcy nie przedstawili.

W ocenie Sądu Okręgowego przyjęta w sprawie wykładnia art. 292 k.c. pozostaje w zgodzie z dyrektywą interpretacyjną przepisów o zasiedzeniu w aspekcie ochrony praw właściciela, sformułowaną w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 28 października 2003 roku, P 3/03, (OTK-A 2003/8/82), wskazującą na konieczność tłumaczenia wątpliwości na korzyść właściciela, a nie posiadacza dochodzącego stwierdzenia zasiedzenia. Podkreślić należy, iż nabycie prawa przez zasiedzenie powoduje, że traci je dotychczasowy uprawniony; na takim założeniu opiera się koncepcja zasiedzenia. Nie jest ona sprzeczna z Konstytucją, tak samo jak przesłanki zasiedzenia, co potwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyrokach z 28 października 2003 roku. P 3/03 (OTK Zb.Urz. 2003, nr A, poz. 82) i z 25 maja 1999 roku, SK 9/98 (OTK Zb.Urz. 1999, nr 4, poz. 57), ale konstytucyjna ochrona własności wymaga, aby wszelkie wątpliwości co do zasad stosowania instytucji zasiedzenia były tłumaczone na korzyść ochrony własności.

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez wnioskodawcę M.P., który zarzucił:

- 1) naruszenie prawa materialnego – art.292 k.c., przez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że współudział właściciela nieruchomości w wykonaniu trwałego i widocznego urządzenia drogowego budowanego przez dotychczasowych użytkowników szlaku drożnego wyłącza możliwość zasiedzenia służebności drogowej;
- 2) naruszenie prawa materialnego – art. 292 k.c. poprzez jego błędną wykładnię wynikającą z nieadekwatnego zastosowania wprost uchwały Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11 przez przyjęcie, że wnioskodawca nie wykazał aby w sprawie wystąpiły zdarzenia szczególne, o wyjątkowym charakterze, które usuwałyby potrzebę wymagania aby trwałe i widoczne urządzenie służące do posiadania służebności drogi dojazdowej było wykonane samodzielnie przez wnioskodawców;
- 3) naruszenia prawa procesowego – art. 382 w zw. z art. 233 § 1 i art. 391 § 1 k.p.c., które to uchybienie to miało istotny wpływ na wynik sprawy wobec poczynienia przez Sąd odwoławczy nowych ustaleń bez dopuszczenia nowych dowodów w sprawie.

We wniosku ewentualnym (który jako jedyny był poprawnie sformułowany) skarżący kasacyjnie wnioskodawca domagał się uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Krakowie.

We wniesionych odpowiedziach na skargę kasacyjną uczestnicy wniesli o jej oddalenie i o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że skarga kasacyjna podlega odrzuceniu w zakresie zaskarżenia pkt. I.I. i I.II. postanowienia Sądu Okręgowego (w których Sąd odwoławczy rozstrzygnął o wnioskach M.W., T.W., S.K., G.K. i M.K.).

Jedną z przesłanek dopuszczalności środka zaskarżenia (środka prawnego) jest istnienie po stronie skarżącego interesu prawnego. Interes prawny definiuje się jako stan pokrzywdzenia orzeczeniem (*gravamen*). Taki stan występuje wówczas, gdy orzeczenie mające być zgodnie z intencją skarżącego zmienione lub skasowane narusza jego szeroko rozumianą sferę interesów (tak postanowienie SN z 26 marca 2024 r., I CSK 653/23). Z tych względów Sąd Najwyższy odrzucił w tej części skargę kasacyjną na podstawie art. 398⁶ § 3 k.p.c.

W pozostałym zakresie zarzuty skargi kasacyjnej nie są zasadne.

Należy pamiętać, że art. 292 k.c. ma charakter wyjątkowy, stąd nie można interpretować go rozszerzająco. Zgodnie z tym przepisem służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio.

W sytuacji, kiedy art. 292 k.c. dopuszcza zasiedzenie służebności gruntowej, mimo że posiadanie wykonywane przez osobę korzystającą przez wymagany okres w sposób typowy dla tego rodzaju stosunku prawnorzeczowego zachowuje charakter posiadania tylko zależnego i zarazem odsyła do odpowiedniego stosowanie art. 172 k.c., czyli przepisu dotyczącego posiadacza samoistnego nabywającego własność nieruchomości wskutek jej wieloletniego używania jak

właściciel – nie ma podstaw do przyjęcia, że za posiadacza mogącego nabyć służebność gruntową może być uważany taki jej posiadacz zależny, którego tytuł prawny do władania nieruchomością wynika z innego stosunku prawnego, w tym najmu, dzierżawy, jak też użyczenia albo stosunku do niego zbliżonego, w tym z zobowiązania realnego, odpowiadającego treścią umowie użyczenia.

Posiadanie prowadzące do nabycia służebności gruntowej w drodze zasiedzenia (art. 292 k.c.) ma inny zakres niż posiadanie prowadzące do nabycia przez zasiedzenia własności rzeczy (art. 172 k.c.). Chodzi tu bowiem o faktyczne korzystanie z cudzego gruntu w taki sposób, jak czyni to osoba, której przysługuje służebność. Korzystanie z cudzej nieruchomości musi mieć jednak cechy posiadania samoistnego w rozumieniu art. 352 k.c., a więc polegać na wykonywaniu takich aktów władztwa w stosunku do nieruchomości, które wykonuje osoba uprawniona z tytułu służebności. Nie może więc nabyć służebności w drodze zasiedzenia osoba, korzystająca z cudzej nieruchomości za zgodą jej właściciela.

Z wiążących Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym ustaleń faktycznych (art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c.) wynika, że co najmniej do 2004 r. (do momentu złożenia przez wnioskodawców wniosku o ustanowienie służebności) – wnioskodawcy (wcześniej ich poprzednicy prawni) korzystali z przejazdu i przechodu szlakiem drogowym prowadzącym przez działki uczestników na zasadzie sąsiedzkiego porozumienia z nimi, a wcześniej z ich poprzednikami prawnymi. Wspólnie z nimi podejmowali decyzje o poprawie stanu drogi, o kolejnym jej utwardzeniu. Taka podstawa korzystania przez wnioskodawców z nieruchomości uczestników wyklucza przyjęcie, że wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi spornej drogi w takim zakresie jak osoby, którym przysługuje służebność gruntowa.

Skutek zasiedzenia w wyniku wieloletniego posiadania może zostać uwzględniony wyłącznie w odniesieniu do osoby, która nie posiada innego tytułu prawnego uprawniającego do korzystania z całej albo określonej części cudzej nieruchomości lub w skonkretyzowany sposób. Nie sposób bowiem co do zasady uznać, aby najemca, dzierżawca albo osoba biorąca cudzą nieruchomość w użyczenie, z racji wykonywania związanego z tymi stosunkami umownymi jej posiadania, mogła przez zasiedzenie nabyć na swoją rzecz prawnorzeczowy tytuł

w postaci prawa jej użytkowania albo służebność gruntową, pozwalającą na dalsze z niej korzystanie, nawet pomimo ustania tych stosunków umownych.

Przyjęcie tego stanowiska nie znajduje uzasadnienia ani w art. 292 k.c., ani też w art. 172 w związku z art. 336 k.c.

Służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie, ale tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Powyższe ograniczenie podyktowane jest obawą ustawodawcy, aby z możliwości nabycia służebności przez zasiedzenie nie korzystali ci właściciele, którzy korzystają z cudzych nieruchomości tylko dzięki dobrosąsiedzkim stosunkom.

Z art. 292 k.c. i art. 172 k.c., regulującego nabycie w drodze zasiedzenia własności nieruchomości, wynika, że do nabycia w drodze zasiedzenia służebności gruntowej konieczne jest łączne spełnienie trzech przesłanek. Po pierwsze, posiadanie służebności (art. 352 k.c.), tzn. faktyczne korzystanie z cudzego gruntu w taki sposób, jak to czyni osoba, której przysługuje służebność (np. stałe przejeżdżanie przez grunt sąsiedni). Musi to być jednak – jak wcześniej wskazano – posiadanie w rozumieniu art. 352 k.c.. Nie może zatem nabyć – ze względu na brak przesłanki posiadania – służebności w drodze zasiedzenia taki właściciel, który korzysta z sąsiedniej nieruchomości tylko dzięki grzeczności sąsiada. Druga przesłanka zasiedzenia służebności to upływ określonego w przepisach czasu. Po trzecie, służebność gruntową można nabyć tylko wtedy, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia wykonanego przez posiadacza służebności, a nie przez właściciela nieruchomości. Aby urządzenia do korzystania ze służebności przejazdu uznać za trwałe i widoczne w rozumieniu art. 292 k.c., muszą one być wynikiem świadomego, pozytywnego działania ludzkiego w celu przystosowania gruntu obciążonego jako drogi. Urządzenie nie może polegać na utrzymaniu kolein przejazdu albo na zaniechaniu uprawy rolnej lub sadowniczej (orzeczenie SN z 10.1.1969 r., II CR 516/68, OSN 1969, Nr 12, poz. 220). Założenie trwałego i widocznego urządzenia ma stanowić ostrzeżenie dla zainteresowanego właściciela, że jeżeli będzie dalej tolerował korzystanie z jego nieruchomości, może dojść do jej obciążenia. Aby tak się stało w orzecznictwie przyjmuje się, że to posiadacz w zakresie służebności gruntowej (lub jego poprzednik prawny) musi wykonać to

trwałe i widoczne urządzenie, ponieważ tylko wtedy będzie ono sygnałem ostrzegawczym dla właściciela, że istnieje ryzyko ograniczenia jego prawa własności (uchwała składu 7 sędziów SN z 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11, OSNC 2011, nr 12, poz. 129; postanowienia SN: z 20 grudnia 2022 r., I CSK 3465/22; z 16 kwietnia 2021 r., IV CSK 400/20).

Z ustaleń Sądów *meriti* wynika, że utwardzenie drogi płytami ażurowymi (a wcześniej kamieniami i żwirem) odbywało się przy współdziale właścicieli nieruchomości, które zgodnie z intencją wnioskodawców miałyby zostać obciążone służebnością gruntową. Taki stan rzeczy wyklucza, jak słusznie uznał Sąd Okręgowy, przyjęcie że w sprawie zostały spełnione przesłanki warunkujące nabycie przez wnioskodawców zasiedzenia służebności gruntowej. Chybione są zatem zarzuty naruszenia wymienionych w skardze przepisów prawa materialnego.

Odnosząc się natomiast do zarzutu naruszenia art. 382 w zw. z art. 233 § 1 i art. 391 § 1 k.p.c., należy przypomnieć, że zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Skarżący pomija, że Sąd Okręgowy nie czynił w sprawie własnych, ani odmiennych ustaleń niż Sąd Rejonowy, odmiennie natomiast niż Sąd pierwszej instancji przyjął, że do ustalonego w sprawie stanu faktycznego nie ma zastosowania art. 292 k.c.

Mając powyższe na względzie – Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. – oddalił skargę kasacyjną (w zakresie zaskarżenia pkt. I.III i II postanowienia Sądu Okręgowego) .

O kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 520 § 3 w związku z art. 391 § 1, 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c. oraz § 5 pkt 3 w związku z § 10 ust. 4 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie .

[r.g.]